



## Aanvullend registratierecht vastgoedhandel als beroepskost

*Auteur(s):* Stefaan Van  
Crombrugge

*Editie:* 1469 p. 11

*Publicatiedatum:* 23 maart 2016

*Rechtbank/Hof:* Gent

*Datum van uitspraak:* 27 oktober 2015

*Wetboek:* W.I.B. 92

*Artikel:* 49

### Aanvullend registratierecht vastgoedhandel als beroepskost

Een aanvullend registratierecht is op grond van artikel 64 W.Reg. vorderbaar ten laste van de verkrijger van een onroerend goed, die het voordeel van het verminderd tarief voor vastgoedhandel heeft genoten, wanneer de verkrijger of zijn rechthebbenden dit onroerend goed niet hebben vervreemd door wederoverdracht of alle andere overdracht onder bezwarende titel, andere dan inbreng in vennootschap, vastgesteld bij authentieke akte uiterlijk verleden op 31 december van het tiende jaar na de datum van de koopakte. Deze regeling geldt ook onder de Vlaamse Codex Fiscaliteit, zij het met een wedervervreemdingstermijn van acht jaar (art. 2.9.4.2.4 en 2.9.4.2.5 VCF).

Aankoopkosten kunnen op grond van de artikelen 49 en 62 WIB 1992 via de resultatenrekening als een afschrijving geboekt worden, indien ze effectief betaald zijn of het karakter van zekere en vaststaande schulden hebben verworven. De aanvullende registratierechten zijn geen beroepskost maar een onderdeel van de aankoopprijs van een onroerend goed, waarvan de afschrijvingen als beroepskosten aftrekbaar zijn vanaf de dag van betaling. Deze betaling gebeurt bij de aankoop hetzij na 31 december van het tiende/achtste jaar na datum van de aankoopakte.

Het aanvullende registratierecht kan niet geacht worden te drukken op de uitslagen van het belastbare tijdperk waarin het onroerend goed verkregen werd, noch op de uitslagen van het daaropvolgende tijdperk waarin het onroerend goed voor de beroepswerkzaamheid aangewend werd, maar kan alleen geacht worden normaal te drukken op de uitslagen van het belastbare tijdperk waarin het recht betaald wordt krachtens artikel 65 W.Reg. of vorderbaar wordt krachtens artikel 64 W.Reg. Pas in die mate kunnen daartoe, bij het verstrijken van het belastbare tijdperk, aangelegde provisies aftrekbaar zijn als beroepskosten (Cass. 22 juni 2000, [Fisc., nr. 765, p. 1](#)).

Dat de betrokken onroerende goederen meteen in de boekhouding werden opgenomen als materiële vaste activa, verandert daar niets aan. Niets belet de belastingplichtige om, ondanks de boekhoudkundige verwerking en de bestemming gegeven aan de aangekochte goederen op datum van de aankoop, die bestemming binnen de termijn van 10/8 jaar alsnog te wijzigen en te verkopen.

*Gent 27 oktober 2015*